Приложение № 2 към чл. 6 от Наредбата за ОВОС

(Изм. - ДВ, бр. 3 от 2006 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 3 от 2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм. - ДВ, бр. 3 от 2018 г., изм. - ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.)

Информация за преценяване на необходимостта от ОВОС

I. Информация за контакт с възложителя:

1. Име, постоянен адрес, търговско наименование и седалище.

Венцислав Гончев, обл. Пазарджик, общ. Септември, с. Варвара,

2. Пълен пощенски адрес.

обл. Пазарджик, общ. Септември, с. Варвара,

3. Телефон, факс и e-mail.

4. Лице за контакти.

Лилия Митева

II. Резюме на инвестиционното предложение:

1. Характеристики на инвестиционното предложение:

а) размер, засегната площ, параметри, мащабност, обем, производителност, обхват, оформление на инвестиционното предложение в неговата цялост;

Инвестиционното предложение представлява ново инвестиционно намерение, което включва промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 10104.373.3 по КККР на село Варвара, община Септември, област Пазарджик, от земеделска земя в урбанизирана територия, с цел изграждане на складова база за съхранение и търговия на едро с алкохолни и безалкохолни напитки и вилен отдих.

Подробния устройствен план - план за регулация предвижда да се предприеме процедура за промяна на статута на земята и изключването ѝ от фонда на земеделските земи. Променя се предназначението на имот 10104.373.3 от земеделска земя "нива" – в режим на застрояване – "ЗА ИВС, ТЪРГОВИЯ, УСЛУГИ И ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ". Образува се един нов урегулиран поземлен имот: УПИ III-3 - ЗА ИВС, ТЪРГОВИЯ, УСЛУГИ И ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ с площ от 980 кв. м. Достъпът до него ще се осъществява посредством път - ПИ 10104.373.577, с НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, който граничи с улица от регулацията на с. Варвара и неговото реализиране е предмет на друг проект за осигуряване на транспортен достъп до новообразувания урегулиран поземлен имот.

С Решение № 613, взето с протокол № 33 от двадесет и деветото редовно заседание на Общински съвет – гр. Септември, проведено на 30.03.2026 год., на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА и чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 и чл. 124 б, ал. 1 от Закона за устройство на територията се одобрява задание за проектиране на ПУП–ПРЗ и разрешава изработване на проект за подробен устройствен план - ПРЗ на имот с идентификатор 10104.373.3 в м. „Черния вир“ по КККР на землище с. Варвара, община Септември, с цел да се проведе процедура по промяна на предназначението на имота, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, от „Нива“ в един нов урегулиран поземлен имот: УПИ III-З - За ИВС, търговия, услуги и обслужващи дейности с площ 980 кв. м.

Устройствената зона е „ОВ“ (рекреационни устройствени зони за вилен отдих – предвидени за застрояване), която се предвижда в ОУП на община Септември. Съгласно Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, урегулираните имоти за жилищни територии се устройват и застрояват при следните параметри на застрояване за настоящия план за застрояване, избрани параметри са:

Етажност: до 2 етажа

Височина на стрехата: до 7 м.

Плътност на застрояване: - 40 %

Кинт – 0,8

Минимална озеленена площ – 50 %

Площ на УПИ III-З - ЗА ИВС, ТЪРГОВИЯ, УСЛУГИ И ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ - 980 кв. м. Застроена площ 392 кв.м.

Функционално разпределение на сградите и съоръженията:

Основна складова сграда: *Разположена в югозападната част на имота, със застроена площ (ЗП) от 250,00 кв. м, проектирана на две нива: Първо ниво: Складови помещения за съхранение на едро на палетизирани и опаковани алкохолни и безалкохолни напитки, товаро-разтоварна зона и обслужващи санитарно-хигиенни възли; Второ ниво: Пространство за вилно обитаване и отдих, включващо спални помещения, дневна и санитарен възел.*

Навеси за амбалаж: *Два броя навеси с обща застроена площ от 142,00 кв. м. за временно съхранение на празен амбалаж, каси и палети.*

Маневрена площадка: *Покрита маневрена площадка между складовата сграда и навесите, осигуряваща безопасно извършване на товаро-разтоварни дейности и вътрешнофирмен транспорт.*

Конструктивно изпълнение: *Метална носеща конструкция от стоманени колони, покривни греди, сандвич панели с изолация и покривна обшивка.*

Електроснабдяване:

- *Заявена мощност: 15 kw.*
- *Присъединяване: Съгласно Становище на ЕРЮГ № 4738769/27.05.2026 г., точката на присъединяване е Стълб № 8 на извод Б на ТП / БКТП 3 ВАРВАРА, извод ВС Симеоновец, п/ст Белово.*
- *Не се изисква разработване на парцеларен план за изграждане на нови съоръжения на техническата инфраструктура извън имота.*

Водоснабдяване и водовземане:

- *За питейно-битови нужди на персонала (до 5 души) ще се използва бутилирана/трапезна вода от регистриран дистрибутор.*
- *За хигиенно-санитарни нужди, измиване на площадки и поливане на зелени площи се предвижда изграждане на собствен водоизточник – Нов сондажен кладенец (тръбен кладенец) с дълбочина до 20,0 м в границите на имота (координати: N-42°09'51.768", E-24°08'04.088"; X-4670809.741, Y-387164.535; Кота терен 264,50 м).*
- *Конструкция на сондажа: Плътна PVC тръба Ø140 mm (0-5 м и 18-20 м), филтрови тръби Ø140 mm (5-18 м), гравийна обсипка 04-16 mm и гелциментова изолация (0-5 м). Помпа Pedrollo 4SRm 4/6-F (0.75 kW) на дълбочина 20 м.*
- *Необходими водни количества: Питейно-битови и санитарни нужди: до 0,5 m³/ден (до 180 m³/година); Измиване на вътрешни и външни площадки (до 600 кв. м): до 2,0 m³/ден (до 500 m³/година, Qмакс = 1,0 l/s); Оросяване на зелен пояс (до 400 кв. м): до 2,0 m³/ден (до 600 m³/година, Qмакс = 1,0 l/s); Общо денонощно водовземане: до 4,0 m³/ден (годишно до 1200 m³/година);*

Отпадъчни води:

- *Битово-фекалните отпадъчни води от санитарните помещения и вилното ниво ще се отвеждат в стоманобетонна водоплътна изгребна яма, проектирана съгласно санитарно-хигиенните и екологични изисквания.*
- *Редовно периодично изпомпване и извозване на отпадъчните води с специализиран цистернен транспорт от лицензирана фирма.*
- *Не се допуска и не се предвижда заустване в повърхностни водни обекти, в улична канализация или инфилтрация в почвата/подземните води.*

Изкопни работи:

Изкопи за фундаменти на металната конструкция, водоплътната яма и сондажното съоръжение съгласно ЗУТ. Не се предвижда използване на взрив.

б) взаимовръзка и кумулиране с други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения;

Инвестиционното предложение е самостоятелно и няма функционална, технологична или кумулативна връзка с други дейности или обекти в района.

Необходими административни процедури и разрешителни:

- *Одобряване на ПУП-ПРЗ от Общински съвет – Септември;*
- *Промяна на предназначението на земеделската земя по реда на ЗОЗЗ от Комисията по чл. 17 от ЗОЗЗ;*
- *Издаване на Разрешително за водовземане от подземни води по реда на Закона за водите от Басейнова дирекция „Източнобеломорски район“ (БДИБР - Пловдив);*
- *Разрешение за строеж по реда на ЗУТ от Главния архитект на Община Септември.*

в) използване на природни ресурси по време на строителството и експлоатацията на земните недра, почвите, водите и на биологичното разнообразие;

Земни недра и почви:

По време на строителството на складовата база и сондажното съоръжение ще бъдат извършени изкопни работи за полагане на фундаментите, изграждане на металната конструкция и монтиране на водоплътната изгребна яма, които ще се изпълнят при строго спазване на нормите по Закона за устройство на територията (ЗУТ). Изкопните земни маси ще бъдат оползотворени в рамките на собствения поземлен имот (ПИ 10104.373.3) за вертикална планировка и обратни насипи, без да се налага добив от земните недра на други места или депониране на излишни земи. Хумусният почвен слой ще бъде отнет, съхранен и оползотворен за озеленяване на задължителната минимална озеленена площ (50% от УПИ III-3), като по този начин се гарантира опазването на почвените ресурси и се избягва тяхното увреждане или замърсяване. Не се предвижда използване на взривни работи.

Водни ресурси:

По време на строителство: Водоснабдяването за строителните нужди (приготвяне на разтвори, хигиена на строителния персонал и др.) ще се осъществява чрез водоноски или временно присъединяване, без да се засягат или натоварват местните водни тела. По време на експлоатация: За нуждите на обекта се предвижда изграждане на собствен водоизточник – тръбен кладенец (сондаж) с дълбочина до 20,0 метра в границите на имота, разкриващ подземни води в Кватернерния водоносен

хоризонт (подземно водно тяло с код BG3G000000Q013 „Порови води в Кватернер - Горнотракийска низина“). Водовземането е съобразено с хидрогеоложките характеристики и е ограничено до следните обеми: За питейно-битови и санитарно-хигиенни нужди на персонала (до 5 души): до 0,5 m³/ден (до 180 m³/година). (Забележка: Питейната вода за персонала ще се осигурява от бутилирана трапезна вода от регистриран дистрибутор.) За измиване на външни и вътрешни бетонови площадки (до 600 кв. м): до 2,0 m³/ден (до 500 m³/година). За поливане и оросяване на зелени площи и зелен пояс (до 400 кв. м): до 2,0 m³/ден (до 600 m³/година). Общо максимално денонощно водовземане: до 4,0 m³/ден (общо годишно до 1200 m³/година), при максимален дебит на сондажната помпа Q макс = 1,0l/s. За противопожарни нужди (ППН): предвижда се еднократно пълнене на противопожарен водоем с обем 120 m³.

Съгласно изготвеното хидрогеоложко становище, изчислената зона на влияние на сондажния кладенец е с малък радиус (R = 10,0 до 30,0м), което гарантира липсата на негативно въздействие върху подземните водни ресурси и върху съседните водовземни съоръжения (в т.ч. питейните кладенци ТК-1, ТК-2 и ТК-3 на с. Варвара и с. Ветрен дол, разположени на около 750 м). Не се предвижда използване на повърхностни води.

Биологично разнообразие:

Инвестиционното предложение се реализира в имот с характер на земеделска земя („нива“), разположен извън границите на урбанизираните територии и извън всякакви защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии. Имотът също така не попада в границите на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“ по Закона за биологичното разнообразие (най-близката защитена зона е BG0001386 „Яденица“, отстояща на разстояние над 1,40 км). Предвид малкия мащаб на застрояване (ЗП 392 кв. м в имот от 980 кв. м) и характера на дейността, реализацията и експлоатацията на обекта няма да доведат до унищожаване, увреждане или фрагментация на местообитания, нито до отрицателно въздействие върху флората, фауната и биологичното разнообразие в региона

г) генериране на отпадъци - видове, количества и начин на третиране, и отпадъчни води;

1. Генериране на отпадъци и начин на тяхното третиране

По време на строителството и експлоатацията на складовата база за съхранение и търговия с напитки се очаква генериране на минимални количества отпадъци, които ще се управляват в съответствие с изискванията на Закона за управление на отпадъците (ЗУО) и подзаконовите актове към него.

По време на строителството:

Строителни отпадъци (кодове от група 17 – смесени отпадъци от строителство и събаряне, излишни изкопни земни маси, остатъци от изолационни материали, опаковки и др.): Образуваните строителни отпадъци ще се събират разделно на

площадки в границите на имота. Незамърсените земни маси от изкопите за фундаменти и сондажа ще се оползотворят изцяло на място за вертикална планировка и насипи. Останалите строителни отпадъци ще се предават въз основа на писмен договор на специализирани фирми, притежаващи съответните документи по чл. 35 от ЗУО за последващо оползотворяване или обезвреждане.

По време на експлоатацията:

Смесени битови отпадъци (код 20 03 01): Генерират се от дейността на обслужващия персонал (до 5 души) и от ползването на второто (вилно) ниво на сградата. Предвижда се образуване на малки количества (около 0,5 куб.м.. Отпадъците ще се събират в специализирани контейнери/съдове и ще се извозват организирано по утвърдената схема и график за сметосъбиране на Община Септември. Отпадъци от опаковки (кодове от група 15 01 – хартия, картон, пластмаса, стреч фолио, дървени палети и каси: Поради спецификата на дейността (търговия на едро и съхранение на напитки), повредените каси, палети или транспортни опаковки ще се събират разделно в определените за целта навеси за амбалаж. Те ще се връщат на доставчиците или ще се предават на организации за оползотворяване на отпадъци от опаковки. Опасни отпадъци: На площадка не се предвижда генериране, съхранение или третиране на опасни отпадъци или опасни химични вещества.

2. Формиране и отвеждане на отпадъчни води

Характеристика и формиране:

При експлоатацията на обекта не се формират производствени или технологични отпадъчни води, тъй като в сградата не се извършват производствени и преработвателни процеси.

Образуват се единствено битово-фекални отпадъчни води от санитарно-хигиенните помещения на персонала и от второто ниво (за вилно обитаване). Очакваното количество е до 0,5 куб.м. (около 180 куб м. годишно).

Начин на третиране и отвеждане:

Поради липса на изградена улична канализационна мрежа в района, битово-фекалните отпадъчни води ще се отвеждат в стоманобетонна водоплътна изгребна яма, разположена в границите на имота и изпълнена съгласно действащите санитарно-хигиенни и строително-технически норми. Изгребната яма ще се почиства и изпомпва периодично с помощта на специализиран транспорт от лицензирана фирма въз основа на сключен договор, като отпадъчните води ще се транспортират до най-близката пречиствателна станция (ПСОВ). Не се предвижда и не се допуска заустване на отпадъчни води в повърхностни водни обекти, в уличната мрежа или директна инфилтрация в почвата и подземните води

д) замърсяване и вредно въздействие; дискомфорт на околната среда;

Имотите, в които ще се реализира инвестиционното предложение и близкото му обкръжение не са урбанизирана територия и антропогенното въздействие е незначително. На етап инвестиционно предложение, като се има предвид характеристиката на бъдещия обект, може със сигурност да се твърди, че неговата реализация няма да предизвика замърсяване или дискомфорт на околната среда. Въпреки това инвеститора ще изпълни своите задължения за превенция, за да участва адекватно в запазването на екологичното равновесие в района и избягване на замърсяване от различно естество. Строителят няма да допусне отклонение от установените норми, регламентирани в Таблица № 2 „Гранични стойности на нивата в различните територии и устройствени зони в урбанизираните територии и извън тях" по Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението, издадена от министъра на здравеопазването и министъра на околната среда и водите.

Експлоатацията на инвестиционното предложение не предполага образуването на значителни количества отпадъци, събирането и съхраняването, на които да създаде дискомфорт. Събирането и управлението им ще се извършва в рамките на новообразуваните урбанизирани имоти и няма да се допусне замърсяване на съседни имоти и територии. Няма да се добиват природни ресурси на място. Генерираният, на територията на обекта, шум и прах по време на строителството се очаква да бъде с ниво и честота на въздействие, които няма да оказват значително отрицателно въздействие върху съседните имоти. От реализацията на обектите ще се формират единствено битово-фекални отпадни води, които ще се събират и отвеждат, чрез вътрешна канализация, до водоплътна яма. По време на строителството, съответно ще се предвидят мобилни еко тоалетни кабини, съгласно нормативните изисквания.

По време на експлоатацията на обекта не се очаква замърсяване на атмосферния въздух от отоплението на сградите, тъй като ще се монтират и използват климатични инсталации.

В т. IV.11 са изброени мерките, които ще бъдат предприети за ограничаване и намаляване на потенциалното негативно въздействие на всички дейности, свързани със строителството или ежедневната експлоатация на обекта, върху околната среда

е) риск от големи аварии и/или бедствия, които са свързани с инвестиционното предложение;

Възможните рискове от инциденти са свързани с организацията и безопасността по време на СМР на сградата. Не е предвидено да се извършват взривни работи.

При работа на механизацията се налага строго спазване на изискванията на Наредба № 2 / 22.03.2004 год. за минимални изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи, издадена от Министъра на труда и социалната политика и Министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн. ДВ, бр. 37 от 04.05.2004 год., в сила от 05.11.2004 год.

Всеки работник ще е инструктиран за работното си място и за съответния вид дейност, която ще изпълнява.

При лоша климатичната обстановка и неподходящи метеорологични условия - ниски температури, обилни валежи, високи температури следва незабавно прекратяване на строителните дейности.

При работа с транспортните и повдигащи машини същите трябва да са технически изправни и да се спазва технологичния режим на работа за намаляване количеството на емисиите от изгорелите газове на горивата и намаляване нивата на шума, на които са изложени работниците.

Всички строителни работници и механизатори ще имат необходимите средства за лична защита.

При природни бедствия, включително при земетресения, наводнения, опасност от радиационно или химическо замърсяване или терористични заплахи, ще се изпълнява Вътрешен авариен план.

В периода на монтажните дейности и по време на експлоатацията Дружеството ще прилага правила за безопасна работа и превенция на аварийните ситуации.

При пожар ще се действа, съгласно изготвените указанията за противопожарна защита. Съгласно проекта, строителната площадка ще бъде оборудвана с необходимия брой пожарогасителни средства.

Не се предвижда повишен риск от възникване на инциденти по време на СМР и по време на експлоатацията.

Инвестиционното предложение не предполага риск от големи аварии и/или бедствия.

ж) рисковете за човешкото здраве поради неблагоприятно въздействие върху факторите на жизнената среда по смисъла на § 1, т. 12 от допълнителните разпоредби на Закона за здравето.

Понятието „фактори на жизнената среда“ по смисъла на § 1, т. 12 от Допълнителните разпоредби на Закона за здравето включва физичните, химичните, биологичните и социалните фактори на жизнената среда, които оказват или могат да оказват влияние върху човешкото здраве.

Въз основа на характера, мащаба и местоположението на инвестиционното предложение се анализира въздействието върху отделните фактори на жизнената среда, както следва:

- ***Води, предназначени за питейно-битови нужди** – не се предполага неблагоприятно въздействие. Водоснабдяването на обекта за питейни нужди на персонала ще се осъществява чрез сертифицирана бутилирана вода от регистриран дистрибутор. Предвиденият сондажен кладенец ще се използва за хигиенно-санитарни нужди, измиване на площадки и поливане, като хидрогеоложките изчисления доказват, че няма да окаже негативно влияние върху съседните питейни водоизточници на с. Варвара и с. Ветрен дол. Отвеждането на битово-фекалните води ще става във водоплътна изгребна яма, което изключва риска от замърсяване на подземните води.*

- ***Води, предназначени за къпане** – не се предполага неблагоприятно въздействие. В обхвата на обекта и в непосредствена близост до него няма изградени или естествени обекти, предназначени или използвани за къпане.*

- ***Минерални води, предназначени за пиене или за използване за профилактични, лечебни или за хигиенни нужди** – не се предполага неблагоприятно въздействие. В района на инвестиционното предложение липсват каптирани или използвани находища на минерални води.*

- ***Шум и вибрации в жилищни, обществени сгради и урбанизирани територии** – не се предполага неблагоприятно въздействие. Обектът се намира извън границите на урбанизираните територии (в устройствена зона „Ов“ – рекреационни зони за вилен отдих). Нивата на шум по време на строителството и експлоатацията (при товаро-разтоварни дейности) ще бъдат строго съобразени и няма да надвишават граничните стойности, регламентирани в Наредба № 6 от 26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда. Вибрационни въздействия от дейността на обекта липсват.*

- ***Йонизиращи лъчения в жилищните, производствените и обществените сгради** – не се предполага неблагоприятно въздействие. На площадката не се предвиждат инсталации, съоръжения или материали, генериращи йонизиращи лъчения.*

- ***Нейонизиращи лъчения в жилищните, производствените, обществените сгради и урбанизираните територии*** *– не се предполага неблагоприятно въздействие. Липсват източници на електромагнитни полета или вредни нейонизиращи лъчения извън нормативно установените битови норми.*

- ***Химични фактори и биологични агенти в обектите с обществено предназначение*** *– не се предполага неблагоприятно въздействие. Дейността представлява складова база за съхранение и търговия на едро с напитки в затворени фабрични опаковки. Не се използват или съхраняват опасни химични вещества или токсични суровини, нито се създават предпоставки за развитие на биологични агенти или вредители. Отоплението на сградите ще се извършва с климатични инсталации, с което се елиминират вредните емисии от горене.*

- ***Курортни ресурси*** *– не се предполага неблагоприятно въздействие. Имотът не попада в курортни зони или територии с национално значение за туризъм и отдих.*

- ***Въздух*** *– не се предполага неблагоприятно въздействие. Складовата дейност не включва промишлени процеси с отделяне на вредни емисии в атмосферата. По време на строителството емисиите от механизацията ще са временни и локални, а при експлоатацията отоплението с климатици гарантира липсата на замърсяване на въздуха.*

Реализирането на инвестиционното предложение няма да предизвика замърсяване или дискомфорт на околната среда. Инвеститорът ще изпълни всички задължения за превенция, спазване на строителните норми и опазване на екологичното равновесие в района.

2. Местоположение на площадката, включително необходима площ за временни дейности по време на строителството.

Местоположение и идентификация на имота:

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10104.373.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Варвара, община Септември, област Пазарджик, в местност „Черния вир“. Имотът е частна собственост на възложителя.

Транспортна достъпност:

Достъпът до новообразувания имот се осъществява посредством съществуващ местен път – поземлен имот с идентификатор 10104.373.577 (с НТП за селскостопански, горски, ведомствен път), който директно граничи с уличната регулация на с. Варвара. Предвижда се изграждане, разширение и промяна на съществуващата пътна инфраструктура извън границите на имота, което ще бъде предмет на друга разработка.

Необходима площ за временни дейности по време на строителството:

Всички строително-монтажни работи (СМР), свързани с изграждането на складовата сграда (ЗП 250 кв. м), навесите за амбалаж (ЗП 142 кв. м), маневрената площадка, сондажния кладенец и водоплътната изгребна яма, ще се организират и разположат изцяло в границите на собствения поземлен имот (УПИ III-3 с площ 980 кв. м). В рамките на същия имот ще бъдат осигурени временни площи за складиране на строителни материали, разполагане на строителна механизация, временни съоръжения и мобилни еко тоалетни кабини за периода на строителството. Не се налага засягане, временно ползване или отчуждаване на чужди съседни имоти, общински площи или горски територии за целите на строителните и временните дейности. Пространственият обхват на строителството е строго локализиран и ограничен в границите на инвестиционната площадка

3. Описание на основните процеси (по проспектни данни), капацитет, включително на съоръженията, в които се очаква да са налични опасни вещества от приложение № 3 към ЗООС.

Местоположение и идентификация на имота:

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 10104.373.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Варвара, община Септември, област Пазарджик, в местност „Черния вир“. Имотът е частна собственост на възложителя.

В резултат на одобреното задание за ПУП-ПРЗ (съгласно Решение № 613 на Общински съвет – Септември) за промяната на предназначението на земеделската земя („нива“) в урбанизирана територия в режим на застрояване „За ИВС, търговия, услуги и обслужващи дейности“, се образува нов урегулиран поземлен имот: УПИ III-3 с обща площ от 980 кв. м. Имотът попада в устройствена зона „Ов“ (рекреационни устройствени зони за вилен отдих, предвидени за застрояване) съгласно ОУП на община Септември.

Транспортна достъпност:

Достъпът до новообразувания имот се осъществява посредством съществуващ местен път – поземлен имот с идентификатор 10104.373.577 (с НТП за селскостопански, горски, ведомствен път), който директно граничи с уличната регулация на с. Варвара. Предвижда се изграждане, разширение и промяна на съществуващата пътна инфраструктура извън границите на имота, които са обект на отделна разработка.

Необходима площ за временни дейности по време на строителството:

Всички строително-монтажни работи (СМР), свързани с изграждането на складовата сграда (ЗП 250 кв. м), навесите за амбалаж (ЗП 142 кв. м), маневрената площадка, сондажния кладенец и водоплътната изгребна яма, ще се организират и

разположат изцяло в границите на собствения поземлен имот (УПИ III-3 с площ 980 кв. м). В рамките на същия имот ще бъдат осигурени временни площи за складиране на строителни материали, разполагане на строителна механизация, временни съоръжения и мобилни еко тоалетни кабини за периода на строителството. Не се налага засягане, временно ползване или отчуждаване на чужди съседни имоти, общински площи или горски територии за целите на строителните и временните дейности. Пространственият обхват на строителството е строго локализиран и ограничен в границите на инвестиционната площадка

4. Схема на нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

Съществуващо положение и транспортен достъп:

Достъпът до инвестиционната площадка (УПИ III-3 в ПИ с идентификатор 10104.373.3 по КККР на с. Варвара, м. „Черния вир“) се осъществява посредством съществуващ местен път – поземлен имот с идентификатор 10104.373.577 (с НТП за селскостопански, горски, ведомствен път), който граничи с уличната регулация на с. Варвара.

Липса на промяна на съществуващата пътна мрежа на този етап:

В рамките на настоящото инвестиционно предложение не се предвижда изграждане на нови републикански или общински пътища, нито реконструкция или промяна на съществуващата общинска пътна инфраструктура. Транспортният трафик по време на експлоатацията на складовата база (товаро-разтоварни дейности и обслужващ транспорт) ще се поеме от съществуващата пътна връзка.

Бъдещо развитие (отделна процедура):

Във връзка с инвестиционното намерение е предвидено изготвянето на отделен Подробен устройствен план (ПУП) за трасе на техническата инфраструктура (или транспортен достъп), който ще бъде предмет на самостоятелна, независима административна и устройствена разработка, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и специалните закони. Настоящото инвестиционно предложение се разглежда самостоятелно по отношение на екологичната процедура, без това да обвързва одобряването му с бъдещия отделен проект за трасе.

5. Програма за дейностите, включително за строителство, експлоатация и фазите на закриване, възстановяване и последващо използване.

1. Фаза на подготовка и проектиране:

Изработване и одобряване на Подробен устройствен план

– План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за промяна предназначението на имота (одобрен с Решение № 613 на Общински съвет – Септември).

Провеждане на процедура по промяна предназначението на земеделската земя („нива“) в урбанизирана територия по реда на ЗОЗЗ.

Изготвяне на инвестиционни проекти по части (Архитектурна, Конструктивна, ВиК, Електро, ПБЗ и др.) и получаване на Разрешение за строеж по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Провеждане на процедури по съгласуване и издаване на необходимите разрешителни, в т.ч.

Разрешително за водовземане от подземни води за изграждане на сондажен кладенец от Басейнова дирекция „Източнобеломорски район“ (БДИБР).

2. Фаза на строителство (СМР):

Извършване на изкопни работи за основите на складовата сграда (ЗП 250 кв. м), навесите за амбалаж (ЗП 142 кв. м), сондажния кладенец и водоплътната изгребна яма, при строго спазване на ЗУТ и нормите за безопасни условия на труд (Наредба № 2/2004 г.).

Изграждане на стоманобетонни фундаменти и монтаж на металната носеща конструкция от стоманени колони и греди, покривна система и стенни панели.

Изграждане на техническата инфраструктура в имота: присъединяване към електроразпределителната мрежа (съгласно становище на ЕРЮГ за 15 kW), изграждане на сондажен кладенец (до 20 м) и стоманобетонна водоплътна изгребна яма за битовите отпадъчни води.

Вертикална планировка, оформяне на маневрената площадка и засяване/озеленяване на задължителната минимална озеленена площ (50% от УПИ III-3). Продължителността на строителния процес ще бъде съобразена с инвестиционния график, като на строителната площадка ще се използват мобилни еко тоалетни кабини.

3. Фаза на експлоатация:

Въвеждане на обекта в експлоатация по надлежния ред на ЗУТ (издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация / акт образец 16).

Осъществяване на основната дейност: съхранение и търговия на едро с алкохолни и безалкохолни напитки, палетизирани и опаковани в стандартни фабрични опаковки. Използване на второто ниво на основната сграда за вилно обитаване и отдих на персонала/собственика.

Обслужване на дейността чрез водовземане от сондажния кладенец за хигиенни нужди и поливане, отвеждане на битовите отпадъчни води във водоплътната яма с последващо изпомпване от лицензирана фирма, както и организирано сметосъбиране и предаване на отпадъци от опаковки

4. Фази на закриване, възстановяване и последващо използване:

Закриване: Предвид дългосрочния характер на инвестиционното намерение не се предвижда предсрочно закриване на обекта. При евентуално преустановяване на дейността в бъдеще, процесът на закриване ще включва демонтаж на оборудването, изпразване и почистване на водоплътната изгребна яма и консервация на сондажния кладенец съгласно изискванията на Закона за водите.

Възстановяване на терена: Поземленият имот е с променен статут в урбанизирана територия (УПИ III-3), като при евентуално премахване на сградите теренът може да бъде рекултивиран и приведен в съответствие с устройствения му статус по ОУП на Община Септември.

Последващо използване: Имотът и изградената сградна инфраструктура разполагат с гъвкав потенциал за последващо използване за други търговски, складови, обслужващи или рекреационни дейности, съгласно действащия Общ устройствен план и разпоредбите на ЗУТ.

6. Предлагани методи за строителство.

Изграждането на складовата база за алкохолни и безалкохолни напитки с вилно ниво (в УПИ III-3, м. „Черния вир“, с. Варвара) ще се изпълни по утвърдени класически и съвременни строителни методи, съобразени с инвестиционния проект, Българските държавни стандарти (БДС), европейските строителни норми (Eurocodes) и изискванията на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Предлаганите методи по отделни етапи и видове работи включват:

1. Подготвителни и земни работи:

Почистване и вертикална планировка на строителната площадка в границите на собствения имот (980 кв. м).

Изкопни работи за основите на основната сграда, навесите за амбалаж и изграждане на подземните елементи (водоплътна изгребна яма и сондажен кладенец) с използване на стандартна строителна механизация (багери и товарачи). Земните маси ще бъдат оползотворени максимално за вертикалната планировка и обратни засипки в рамките на имота.

2. Строително-конструктивни работи:

Фундаменти: Изграждане на монолитни стоманобетонни фундаменти (ивични/фундаментни плочи), осигуряващи стабилна основа спрямо инженерно-геоложките условия на терена.

Носеща конструкция: Монтаж на стоманена носеща конструкция (колони, столици и покривни греди) за складовата сграда и навесите, отличаваща се с бързина на монтажа, прецизност и екологичност (сух монтаж без мокри процеси на терен).

Ограждащи елементи и покрив: Използване на многослойни термопанели (покривни и фасадни) с високи топлоизолационни качества, осигуряващи енергийна ефективност на сградата, както и изпълнение на стоманобетонни плочи между етажите.

3. Изграждане на техническата инфраструктура:

ВиК мрежа: Изпълнение на вътрешни и външни водопроводни и канализационни връзки, монтаж на стоманобетонна водоплътна изгребна яма по стандартни строителни технологии с хидроизолационни запечатвания срещу инфилтрация. Изграждане на сондажен кладенец (до 20 м дълбочина) съгласно специализирани хидрогеоложки методи.

Електроинсталация: Изграждане на силозни и осветителни инсталации, заземителна и мълниезащитна инсталация в съответствие с издаденото становище от ЕРЮГ за присъединяване към електроразпределителната мрежа (15 kW).

4. Довършителни работи и вертикална планировка:

Изпълнение на индустриални шлифовани подови настилки (шприцвани бетони) в складовата част за лесно почистване и устойчивост на натоварване, както и стандартни довършителни работи във вилното ниво.

Оформяне на маневрените и паркоместата с трайна настилка и изпълнение на задължителното озеленяване на незастроените площи в имота.

5. Организация и опазване на околната среда по време на строителството:

Строежът ще се изпълнява при строго спазване на Наредба № 2 / 22.03.2004 г. за минимални изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при СМР.

Използване на технически изправна механизация с цел минимизиране на емисиите от изгорели газове и нивата на шум.

Строго забранено е изхвърлянето на строителни и битови отпадъци извън определените за целта места, като строителните отпадъци ще се предават на лицензирани фирми по управление на отпадъците.

7. Доказване на необходимостта от инвестиционното предложение.

Необходимостта от реализацията на инвестиционното предложение – изграждане на складова база за алкохолни и безалкохолни напитки с вилно ниво в УПИ III-3 (м. „Черния вир“, с. Варвара, община Септември) – е обусловена от редица икономически, пазарни и териториално-устройствени фактори:

1. Пазарна и икономическа необходимост:

Разрастването на икономическата активност, туризмът и сезонният отдих в региона на с. Варвара, пазарът на курортни и населени места в полите на Родопите генерират стабилно и нарастващо търсене на логистични и складови площи за бързооборотни стоки, в частност алкохолни и безалкохолни напитки. Наличието на

съвременна, функционална и добре организирана складова база на едро ще оптимизира веригата на доставка към местните търговски обекти, заведения за обществено хранене и туристически обекти в община Септември и околните населени места, намалявайки транспортните разходи и логистичните затруднения.

2. Устройствена и функционална обоснованост:
Инвестиционното предложение е пряко обвързано с реализацията на предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) на община Септември и одобрения с Решение № 613 на Общински съвет – Септември Подробен устройствен план (ПУП-ПРЗ). Промяната на предназначението на имота в устройствена зона „Ов“ (рекреационни зони за вилен отдих и обслужващи дейности) създава правна и фактическа основа за пълноценното му стопанско и застроително усвояване. Съчетаването на складова функция (на първо ниво) с вилна/рекреационна функция (на второ ниво) отговаря на специфичните нужди на инвеститора за ефективно управление, стопанисване и охрана на обекта на място, като същевременно е напълно съобразено с допустимите дейности за съответната устройствена зона.

3. Социално-икономически ползи за региона:
Инвестицията води до разкриване на нови работни места за местното население както в периода на строителството, така и по време на дългосрочната експлоатация на базата. Осигуряват се приходи в общинския бюджет от местни данъци, такси и последващо икономическо развитие, като същевременно се запълва празнината от липсата на добре оборудвани съвременни складови площи от този тип в района на с. Варвара.

4. Заключение:
Инвестиционното предложение е икономически целесъобразно, устройствено обосновано и защитено от гледна точка на инвеститорския интерес, като същевременно спазва стриктно нормативните изисквания за опазване на околната среда и балансирано териториално развитие.

8. План, карти и снимки, показващи границите на инвестиционното предложение, даващи информация за физическите, природните и антропогенните характеристики, както и за разположените в близост елементи от Националната екологична мрежа и най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита, и отстоянията до тях.

1. Граници и картографска обезпеченост на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение е пространствено ограничено в рамките на новообразувания поземлен имот УПИ III-3 (съгласно одобрен ПУП-ПРЗ по Решение № 613 на Общински съвет – Септември), получен от предходен ПИ с идентификатор 10104.373.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Варвара, община Септември, област Пазарджик, в местност „Черния вир“. Общата площ на имота е 980 кв. м. Към инвестиционното предложение са приложени извадки от кадастралната карта, скица на имота, както и устройствен план, които онагледяват точните граници на площадката, географските координати, съседните

имоти и транспортния достъп през съществуващия полски/селскостопански път (ПИ с идентификатор 10104.373.577).

2. Физически и природни характеристики на района:

Релеф и геоложки условия: Имотът е разположен в полите на Родопите, в землището на с. Варвара, с равнинен към леко наклонен терен, благоприятен за строителство. Инженерно-геоложките условия позволяват изпълнението на предвидените монолитни и сглобяеми стоманени конструктивни елементи.

Водни ресурси: В хидроложко отношение теренът попада в обхвата на подземно водно тяло Quaternary groundwater body BG3G000000Q013. За нуждите на обекта е предвидено изграждане на сондажен кладенец с дълбочина до 20 м с ограничен дебит за хигиенни цели и поливане, без да се застрашават водните ресурси на региона.

Климатични особености: Районът се характеризира с умереноконтинентален климат със средиземноморско влияние, обусловено от долината на река Марица и прохода на река Чепинска.

3. Антропогенни характеристики:

Имотът първоначално е с начин на трайно ползване (НТП) „нива“, като с одобряването на ПУП-ПРЗ статутът му е променен в урбанизирана територия с устройствена зона „Ов“ (рекреационни зони за вилен отдих и обслужващи дейности).В непосредствена близост до имота преминава селскостопански/горски път (ПИ 10104.373.577), осигуряващ връзка с уличната регулация на селото. В района преобладават земеделски земи, вилни и рекреационни имоти.

4. Близост до елементи на Националната екологична мрежа (НАТУРА 2000):



Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), нито в защитени зони от мрежата „НАТУРА 2000“ (категориите защитени зони за опазване на дивите птици или природните местообитания по Закона за биологичното разнообразие). Съгласно изготвената документация и наличните данни, най-близко разположената защитена зона е ***BG0001386 „Яденица“****, като отстоянието до нея е* ***на над 1,40 км****. Поради това значително разстояние и спецификата на дейностите, реализацията на обекта няма да окаже отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване на защитената зона.*

5. Обекти, подлежащи на здравна защита, и отстояния до тях:

Като снимка *към настоящата информация представям актуален картен материал (извадка от сателитна снимка) с отстоянието на обекта до най-близките обекти, подлежащи на здравна защита. Съгласно § 1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда „Обекти, подлежащи на здравна защита" са жилищните сгради, лечебните заведения, училищата, детските градини и ясли, висшите учебни заведения, спортните обекти, обектите за временно настаняване (хотели, мотели, общежития, почивни домове, ваканционни селища, къмпинги, хижи и др.), места за отдих и развлечения (плувни басейни, плажове и места за къпане, паркове и градини за отдих, вилни зони, атракционни паркове, аквапаркове и др.), както и обектите за производство на храни по § 1, т. 37 от допълнителните разпоредби на Закона за храните, стоковите борси и тържищата за храни“ В разглеждания случай най-близко разположените обекти, подлежащи на здравна защита са Населени места и*

жилищни сгради: Площадката е разположена извън компактната строителна граница на с. Варвара, в зона за вилен отдих („Ов“). Най-близките жилищни квартали на с. Варвара са на разстояние от 94,61 м.



Чувствителни обекти: В непосредствена близост до имота няма болнични заведения, училища, детски градини, санаториуми или други специфични обекти, подлежащи на засилена здравна защита.

Санитарно-хигиенни разстояния: Спазени са всички нормативни изисквания за отстояния от водоизточници, инфраструктурни мрежи и съседни имоти. Проектираната водоплътна изгребна яма и сондажен кладенец са разположени при спазване на изискуемите санитарно-охранителни и строителни норми, което гарантира пълна защита на околната среда и човешкото здраве

9. Съществуващо земеползване по границите на площадката или трасето на инвестиционното предложение.

Съществуващото земеползване, начинът на трайно ползване (НТП) и характерът на териториите в непосредствена близост до границите на инвестиционната площадка (УПИ III-3 в ПИ с идентификатор 10104.373.3 по КККР на с. Варвара, м. „Черния вир“) са както следва:
Северна граница:
Съседните имоти и прилежащият терен на север се характеризират предимно със земеделско предназначение – имоти с начин на трайно ползване „нива“ и селскостопански площи в полите на Родопите, както и полски пътища, осигуряващи достъп до земеделския масив.
Южна граница:
На юг имотът граничи с прилежащи територии с горски и рекреационен характер, както и с терени, попадащи в обхвата на устройствена зона „Ов“ (рекреационни зони за вилен отдих), предвидени за застрояване и отдих.

Източна граница:
На изток площадката граничи със съседни поземлени имоти с преобладаващо земеделско и горско стопанско предназначение, както и с проходими горски/селскостопански терени.
Западна граница:
На запад имотът граничи със съседни имоти в същата устройствена зона („Ов“) и с разположения в близост местен път (ПИ с идентификатор 10104.373.577), който осигурява транспортната връзка с уличната регулация и инфраструктурата на с. Варвара.
Обща характеристика на земеползването в района:
Територията около инвестиционната площадка представлява преходна зона между урбанизираните/вилни територии на с. Варвара и полупланинските земеделски и горски масиви в полите на Родопите. В непосредствена близост липсват промишлени предприятия, тежки производства, интензивни животновъдни обекти или други източници на вредни емисии и антропогенен дискомфорт, които да окажат негативно влияние върху бъдещото функциониране на складовата база и вилното ниво.

10. Чувствителни територии, в т.ч. чувствителни зони, уязвими зони, защитени зони, санитарно-охранителни зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди и др.; Национална екологична мрежа.

1. Защитени зони от Националната екологична мрежа (Натура 2000):

Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), нито в защитени зони от мрежата „Натура 2000“ по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

Най-близко разположената защитена зона е BG0001386 „Яденица“, чието най-близко разстояние до площадката е на над 1,40 км. Предвид това значително отстояние и естеството на дейността (складова база за напитки в затворени опаковки без технологични емисии), реализацията и експлоатацията на обекта няма да окажат отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване на защитената зона.

2. Зони и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване:

Инвестиционното предложение е свързано с използването на подземни води чрез проект за нов сондажен кладенец в границите на имота и попада в обхвата на подземно водно тяло BG3G000000Q013. В региона се намират водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване (обслужващи с. Варвара и с. Ветрен дол). С цел опазване на водите, предназначени за питейно-битови нужди, инвестиционното намерение предвижда строги превантивни мерки: изграждане на водовземането при спазване на изискуемите хидрогеоложки норми и от отвеждане на битово-фекалните отпадъчни води във водоплътна стоманобетонна изгребна яма, която напълно елиминира риска от инфилтрация и замърсяване на подземните водни тела и съседните водоизточници. Проектираният обект ще се експлоатира без заустване на производствени или замърсени води в околната среда.

3. Санитарно-охранителни зони около минерални води:

В непосредствена близост до имота липсват каптирани находища, сондажи или съоръжения за минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни или хигиенни нужди, които да бъдат засегнати от дейността.

4. Други чувствителни или уязвими зони:
Не се намира в зона с опасност от земетресения, пропадалия, свлачища, ерозия, наводнения или неблагоприятни климатични условия, напр. температурни инверсии, мъгли, силни ветрове, които могат да предизвикат проблеми в околната среда при реализацията на предложението.

11. Други дейности, свързани с инвестиционното предложение (например добив на строителни материали, нов водопровод, добив или пренасяне на енергия, жилищно строителство).

Добив на строителни материали:
Инвестиционното предложение не предвижда извършване на добив на инертни или строителни материали. Всички необходими суровини и материали за строително-монтажните работи (бетон, армировка, метални профили, сандвич панели и др.) ще се доставят от външни лицензирани производители и търговци.

ВиК инфраструктура и нов водопровод:
За обекта не се изисква изграждане на нов външен водопровод или присъединяване към съществуващата водоснабдителна мрежа на с. Варвара.
За питейни нужди на персонала ще се доставя сертифицирана бутилирана вода. За хигиенни и стопански нужди (измиване на площадки и поливане) ще се изгради собствен водоизточник – Нов сондажен кладенец с дълбочина до 20 м.
За битово-фекалните отпадъчни води ще се изгради стоманобетонна водоплътна изгребна яма изцяло в границите на имота, без заустване и без изграждане на нов външен уличен колектор.

Електропреносна мрежа и добив на енергия:
Не се предвижда добив, производство или пренос на електроенергия.
Присъединяването към електроразпределителната мрежа за мощност 15 kW ще се осъществи към съществуващ Стълб № 8 (ТП 3 Варвара) съгласно издадено Становище на ЕРЮГ, без да е необходимо изграждане на нови трафопостове или външни трасета извън имота.

Жилищно строителство и отдих:
На второто ниво на основната складова сграда е предвидено изграждане на помещение/ниво за вилно обитаване и отдих на персонала и собственика (съгласно устройствена зона „Ов“ – рекреационна зона за вилен отдих). Това застрояване е интегрирано в общата сграда с ЗП 250 кв. м и не представлява самостоятелен жилищен комплекс или външно жилищно строителство

12. Необходимост от други разрешителни, свързани с инвестиционното предложение.

За пълното реализиране, строителство и въвеждане в експлоатация на инвестиционното предложение са необходими следните последващи административни актове, становища и разрешителни документи:

1. Процедури по реда на Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и Закона за биологичното разнообразие (ЗБР): Решение/Решение-становище от РИОСВ – Пазарджик за преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) и Оценка за съвместимост (ОС).

2. Процедури по реда на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ): Решение на Комисията по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ към Областна дирекция „Земеделие“ – Пазарджик за утвърждаване на площадка и промяна предназначението на земеделската земя (от „нива“ в урбанизирана територия „За ИВС, търговия, услуги и обслужващи дейности“) за новообразувания УПИ III-3.

3. Разрешителни по реда на Закона за водите (ЗВ): Решение/Разрешително за водовземане от подземни води чрез нов сондажен кладенец (с дълбочина до 20 м), издадено от Басейнова дирекция „Източнобеломорски район“ (БДИБР) – Пловдив.

4. Одобряване на проекти и строителство по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ): Одобряване на подробния устройствен план (ПУП-ПРЗ) от Кмета / Общинския съвет на Община Септември. Одобряване на инвестиционния проект по всички задължителни части (Архитектура, Конструкции, ВиК, Електро, ПБЗ и др.) от Главния архитект на Община Септември. Издаване на Разрешение за строеж от Главния архитект на Община Септември. Издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт образец 16) след приключване на СМР.

5. Други становища, договори и регистрации: Договор за присъединяване към електроразпределителната мрежа с „Електроразпределение Юг“ ЕАД (ЕРЮГ) за мощност 15 kW. Регистрация на обекта за търговия на едро с храни/напитки в Областна дирекция по безопасност на храните (ОДБХ) – Пазарджик по реда на Закона за храните.

III. Местоположение на инвестиционното предложение, което може да окаже отрицателно въздействие върху нестабилните екологични характеристики на географските райони, поради което тези характеристики трябва да се вземат под внимание, и по-конкретно:

1. Съществуващо и одобрено земеползване:

Площадката за реализация на инвестиционното предложение представлява поземлен имот с идентификатор 10104.373.3 по КККР на с. Варвара, м. „Черния вир“, с първоначален начин на трайно ползване (НТП) „нива“. Одобрено е изработването на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) с Решение № 613 на Общински съвет – Септември за промяна предназначението на земята в урбанизирана територия и образуване на новообразуван УПИ III-3 с площ от 980 кв. м в устройствена зона „Ов“ (рекреационни зони за вилен отдих, предвидени за застрояване). Реализацията на проекта няма да доведе до увреждане или замърсяване на съседните земеделски земи и горски масиви.

2. Мочурища, крайречни области, речни устия:
На площадката на инвестиционното предложение и в непосредствена близост до границите на имота липсват мочурища, влажни зони, крайречни области или речни устия. Най-близко разположените повърхностни водни обекти се намират на

разстояние, което изключва каквото и да е пряко или косвено отрицателно въздействие върху тях.

3. Крайбрежни зони и морска околна среда:
Инвестиционното предложение се намира в сухоземната част на страната (община Септември, област Пазарджик) и няма пряка или косвена връзка с крайбрежни зони или морска околна среда.

4. Планински и горски райони:
Имотът е разположен в преходна полупланинска зона в подножието на Родопите, в землището на с. Варвара. Площадката не засяга и не попада в горски територии по смисъла на Закона за горите. Не се предвижда изсичане на гори, промяна на предназначението на горски земи или увреждане на горски екосистеми.

5. Защитени със закон територии:
Инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (национални и природозащитни паркове, резервати, защитени местности, природни забележителности).

6. Засегнати елементи от Националната екологична мрежа:
Имотът не попада в защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“ (по Закона за биологичното разнообразие). Най-близко разположената защитена зона е BG0001386 „Яденица“, която се намира на над 1,40 км разстояние. Не се очаква отрицателно въздействие върху предмета и целите на опазване на зоната, нито фрагментация или увреждане на природни местообитания.

7. Ландшафт и обекти с историческа, културна или археологическа стойност:
Теренът е с традиционен за района антропогенно променен ландшафт (преходен между земеделски и вилни зони). В обхвата на имота липсват паметници на културата, археологически обекти или територии с историческо значение. По време на СМР, в случай на неочаквано разкриване на археологически находки, ще се действа стриктно по реда на Закона за културното наследство.

8. Територии и/или зони и обекти със специфичен санитарен статут или подлежащи на здравна защита:
Площадката е разположена извън строителните граници на с. Варвара, в застроителна зона за вилен отдих („Ов“). Най-близките жилищни квартали на с. Варвара и с. Ветрен дол отстоят на над 700–750 метра. В близост липсват болници, училища, детски градини или други чувствителни обекти, подлежащи на засилена здравна защита. Отвеждането на битово-фекалните отпадъчни води във водоплътна стоманобетонна яма и спазването на хидрогеоложките норми при изграждането на сондажния кладенец за хигиенни нужди напълно гарантират опазването на подземните водни тела и питейно-битовите водоизточници в района.

IV. Тип и характеристики на потенциалното въздействие върху околната среда, като се вземат предвид вероятните значителни последици за околната среда вследствие на реализацията на инвестиционното предложение:

1. Въздействие върху населението и човешкото здраве, материалните активи, културното наследство, въздуха, водата, почвата, земните недра, ландшафта,

климата, биологичното разнообразие и неговите елементи и защитените територии:Население и човешко здраве:

Не се предполага отрицателно въздействие. Сградата е разположена извън строителните граници на населените места, а най-близките жилищни сгради са на над 700–750 м. Оптималният режим на работа, отоплението с климатици и затвореното събиране на отпадъчните води изключват здравни рискове. Материални активи и културно наследство: Реализацията на предложението повишава стойността на имота и инфраструктурата в района. В обхвата на имота няма обекти на културно-историческото наследство.

Атмосферен въздух: Не се очакват замърсявания. По време на СМР емисиите от строителна механизация са временни и локални, а през експлоатацията отоплението/климатизацията на сградата е без горивни процеси.

Води: Отвеждането на битово-фекалните води в затворена водоплътна изгребна яма изцяло предотвратява риска от замърсяване на подземните води. Водовземането от новия сондажен кладенец (до 20 м) е с умерен дебит за хигиенно-санитарни нужди и поливане.

Почва и земни недра: Строителството е ограничено в рамките на УПИ III-3 (980 кв. м). Не се предвиждат дълбоки изкопи или дейности, нарушаващи геоложката основа.

Ландшафт и климат: Сградата е проектирана с височина до 2 етажа (до 7,00 м) и се вписва хармонично в околния ландшафт на устройствена зона „Ов“. Не се очаква влияние върху микроклимата.

Биологично разнообразие и защитени територии: Имотът представлява обработваема земя (нива) без наличие на редки или защитени растителни и животински видове. Не засяга защитени територии по ЗЗТ.

2. Въздействие върху елементи от Националната екологична мрежа, включително на разположените в близост до инвестиционното предложение:

Имотът не попада в защитени зони от мрежата „Натура 2000“ по Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположената защитена зона е BG0001386 „Яденица“, която отстои на над 1,40 км от площадките на предложението. Предвид значителното разстояние и липсата на замърсяващи емисии или зауствания, не се очаква отрицателно въздействие, фрагментация или увреждане на местообитания и видове, предмет на опазване.

3. Очакваните последици, произтичащи от уязвимостта на инвестиционното предложение от риск от големи аварии и/или бедствия:

Характерът на дейността (съхранение на затворени фабрични опаковки с напитки) изключва използването на опасни химични вещества или пожароопасни

суровини. За предотвратяване на рискове по време на СМР и експлоатация ще се спазват строго изискванията на Наредба № 2/2004 г. за здравословни и безопасни условия на труд и правилата за противопожарна безопасност. Изготвя се Вътрешен авариен план за действие при извънредни ситуации, природни бедствия и пожар. Рискът от възникване на големи аварии и бедствия се оценява като нисък до незначителен.

4. Вид и естество на въздействието (пряко, непряко, вторично, кумулативно, краткотрайно, средно- и дълготрайно, постоянно и временно, положително и отрицателно):

Пряко и постоянно въздействие: Усвояване на площта на имота (980 кв. м) за изграждане на складовата сграда, навесите и маневрената площадка.

Временно и краткотрайно отрицателно въздействие: Локално ниво на шум, прах и отпадъци по време на извършване на строително-монтажните работи (СМР).Пряко и дълготрайно положително въздействие: Разкриване на нови работни места, осигуряване на съвременна търговска инфраструктура и стопанско оживление в региона.

Кумулативно въздействие: Не се очаква натрупване на отрицателни въздействия със съседни съществуващи или планирани обекти.

5. Степен и пространствен обхват на въздействието - географски район; засегнато население; населени места:

Пространствен обхват: Ограничен строго в рамките на собствения поземлен имот (УПИ III-3, м. „Черния вир“, с. Варвара). Засегнати населени места и население: Не се предвижда отрицателно засегнато население или засегнати жилищни зони. Най-близките населени места с. Варвара и с. Ветрен дол отстоят на над 700–750 м от площадките.

6. Вероятност, интензивност, комплексност на въздействието:

Вероятност: Нисък потенциал за възникване на неблагоприятни въздействия .Интензивност: Ниска – както през строителната фаза, така и по време на редовната експлоатация. Комплексност: Не се очакват комплексни или взаимосвързани отрицателни ефекти върху компонентите на околната среда.

7. Очакваното настъпване, продължителността, честотата и обратимостта на въздействието:

Настъпване: Минимални въздействия настъпват единствено по време на строителния процес. Продължителност и честота: Строителните въздействия са временни и периодични; при експлоатацията ефектите са дълготрайни, постоянни, но с незначителен екологичен интензитет. Обратимост:

Въздействията по време на СМР са напълно обратими след приключване на строителството и извършване на предвиденото озеленене.

8. Комбинирането с въздействия на други съществуващи и/или одобрени инвестиционни предложения:

Инвестиционното предложение е самостоятелно. В района липсват големи промишлени източници на замърсяване или подобни мащабни обекти, поради което не се очаква кумулативен натрупващ ефект върху околната среда.

9. Възможността за ефективно намаляване на въздействията:

Заложените проектни решения осигуряват висока степен на превенция: Изграждане на стоманобетонна водоплътна яма за пълна защита на подземните води. Използване на климатични системи, гарантиращи чист въздух. Озеленяване на минимум 50% от площта на имота.

10. Трансграничен характер на въздействието:

Предвид мащаба, местоположението и локалния характер на предложението, не съществува никакъв риск от трансгранично въздействие върху околната среда.

11. Мерки, които е необходимо да се включат в инвестиционното предложение, свързани с избягване, предотвратяване, намаляване или компенсиране на предполагаемите значителни отрицателни въздействия върху околната среда и човешкото здраве:

По време на строителството: Ограничаване на СМР само в границите на имота (УПИ III-3).Използване на технически изправна строителна механизация за намаляване на нивата на шум и отработени газове .Наличие на мобилни еко тоалетни кабини за строителните работници. Разделно събиране и своевременно предаване на строителните и битовите отпадъци на лицензирани оператори. По време на експлоатацията: Периодична проверка, изпомпване и почистване на водоплътната изгребна яма от сертифицирана фирма. Монтаж на заземяване и хидрогеоложка защита на сондажния кладенец. Осъществяване на стриктен контрол върху съхранението на отпадъците от опаковки (каси, палети, амбалаж) в предвидените за целта навеси.

V. Обществен интерес към инвестиционното предложение.

В съответствие с изискванията на чл. 4 ал.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на ОВОС, едновременно с уведомяването в РИОСВ - Пазарджик възложителят информира засегнатата общественост с обява на таблото в Кметство Варвара, за която прилагам снимки.

РИОСВ - Пазарджик ще осигури обществен достъп до информацията по

приложение № 2, чрез съобщение на интернет страницата си за най-малко 14 дни за изразяване на становища от заинтересованите лица и ще предостави копие на искането и информацията по приложение № 2 на съответната община/район/кметство.

Заплатена е такса в размер на 255,65 евро съгласно разписка №0200031158637432 .от 22.10.2026 г., която прилагам.